



COMUNE DI SAN PIETRO IN LAMA

Provincia di Lecce

CAPITOLATO

PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN CHIOSCO COMUNALE DESTINATO ALL’ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE E VENDITA DI ALIMENTI E BEVANDE SITO ALL’INTERNO DELL’AREA PUBBLICA ORTO BOTANICO “N. CALIPARI”

ART. 1 - Oggetto

Il Comune di San Pietro in Lama intende affidare in concessione il servizio di gestione di un chiosco – bar di proprietà comunale in San Pietro in Lama nell’area pubblica dell’area pubblica Orto botanico “N. Calipari” distinto al N.C.E.U. al Fg. 6, P.IIa 829 e dell’area circostante come da planimetria allegata, per una superficie complessiva di circa mq. 2.500,00.

Art. 2 - Durata della concessione

La concessione ha una durata di anni nove a decorrere dalla data di stipula della convenzione, salvo la revisione di cui all’articolo 192, comma 1 del D.Lgs 36/2023, da esercitarsi con istanza da presentarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del contratto di concessione.

Art. 3 - Locali in concessione

I locali vengono concessi nello stato attuale in cui si trovano. Il concessionario dovrà realizzare, a proprie cura e spese, i lavori di adeguamento ed eventuale ampliamento della struttura, così come previsti nel progetto presentato in sede di offerta. All’atto della consegna verrà stilato un apposito verbale di consistenza dell’immobile per il quale sarà consentito esclusivamente il deterioramento imputabile al corretto uso dello stesso. In caso di negligenza comprovata nell’uso dell’immobile consegnato, l’aggiudicatario dovrà rifondere i danni.

Art. 4 - Cauzione

A garanzia dell’esatto adempimento degli obblighi inerenti la concessione, derivanti dalla stipulazione del contratto di concessione, dell’eventuale risarcimento danni, nonché delle somme che il Comune dovesse eventualmente sostenere durante la gestione per fatto del concessionario a causa di inadempimento o cattiva esecuzione del servizio, il concessionario dovrà versare una cauzione definitiva pari al 40% dell’importo di aggiudicazione, che dovrà essere costituita in uno dei modi previsti dalla normativa vigente. La fideiussione contiene la clausola espressa di rinuncia della preventiva escussione del garantito, nonché la disponibilità dell’istituto bancario o assicurativo di erogare l’importo a semplice richiesta del Comune.

Tale cauzione verrà svincolata ai sensi di legge. Nel caso di inadempienze contrattuali del Gestore, l'Amministrazione avrà diritto di valersi di propria autorità della suddetta cauzione.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

Resta convenuto che la cauzione sarà svincolata con provvedimento del Responsabile del Servizio.

Art.5 - Spese ed Oneri Fiscali

Tutte le spese di contratto, tasse, imposte, bolli, registrazioni, copie, sono a carico dell'impresa aggiudicataria, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Ente concedente, ivi comprese quelle eventuali relative alla pubblicazione al bando di gara e le risultanze dello stesso.

Art. 6 - Manutenzione Ordinaria

Il Gestore dovrà assicurare la manutenzione ordinaria di tutto ciò che è stato messo a disposizione dall'Ente concedente.

Il Gestore si impegna e si obbliga a mantenere l'immobile in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente al termine della gestione in perfetto stato di funzionalità.

Il Gestore è obbligato, inoltre, a garantire tempestivamente tutti gli interventi di riparazione o sostituzione necessari a mantenere integre, per quantità e qualità, le dotazioni di attrezzature, impianti e strutture.

Tutte le spese, nessuna esclusa, per gli oneri e gli interventi di cui al presente articolo sono a carico del Gestore.

Nessuna modifica o sostituzione rispetto allo stato originario del chiosco può essere apportata dal Gestore, anche se a sua cura e spese, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune concedente.

Tutte le opere fisse o mobili, e le migliorie realizzate dal Gestore, sia a seguito di gara per l'affidamento sia richieste dallo stesso in corso d'opera, da realizzarsi tutte previa autorizzazione del Comune, diverranno de jure di proprietà del Comune di San Pietro in Lama dal momento della loro realizzazione o acquisizione.

Il materiale o elementi strutturali eventualmente mancanti o danneggiati per incuria, negligenza o imperizia del Gestore dovranno essere sostituiti a cura e spese del medesimo.

Art. 7 - Corrispettivo della gestione

Il canone annuo dovuto al Comune per la concessione dell'area sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata dal soggetto che risulterà aggiudicatario della concessione. Il corrispettivo della gestione, dovrà essere versato alla tesoreria Comunale dovrà essere corrisposto mensilmente entro 5 giorni dalla scadenza del mese precedente.

Il canone offerto sarà soggetto a rivalutazione a partire dal secondo anno sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Nessuna tassa aggiuntiva è dovuta per occupazione di suolo pubblico.

Il versamento della prima rata dovrà essere effettuato contestualmente alla firma del presente contratto. Il mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista, previa diffida a pagare dell'Amministrazione Comunale, comporta la revoca della concessione.

Entro gg. 5 dalla data di ricezione del provvedimento di revoca il concessionario dovrà consegnare l'immobile all'Amministrazione, previa redazione, in contraddittorio, di un verbale di consistenza.

Art 8 - Obblighi ed oneri del concessionario

Il Gestore assume a proprio carico tutti gli obblighi ed oneri per la corretta gestione del chiosco e dell'area adiacente, ed in particolare si impegna a:

a. provvedere a sua cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata della gestione; saranno a carico del concessionario sia il pagamento dei consumi relativi alle utenze (acqua, luce, tariffa rifiuti, ecc. nessuna esclusa) sia l'attivazione/intestazione delle stesse;

b. disporre di tutte le autorizzazioni amministrative necessarie alla apertura e gestione del pubblico esercizio nei tempi previsti dall'Avviso pubblico, la cui operatività è correlata alla vigenza del contratto di concessione.

- c. presentare la Segnalazione Certificata di inizio attività per l'esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande;
- d. provvedere a propria cura e spesa alla fornitura dell'arredo e di tutte le attrezzature necessarie per la corretta ed efficace gestione del chiosco;
- e. realizzare a propria cura e spese gli interventi/modifiche di eventuale ampliamento ed adeguamento della struttura come da progetto presentato in sede di offerta;
- f. curare la pulizia del chiosco, del servizio igienico e dell'area circostante da rifiuti vari;
- g. curare il ricambio dei contenitori per rifiuti e la loro consegna al servizio comunale di raccolta;
- h. adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi;
- i. esercitare l'attività secondo quanto stabilito dalla normativa regionale e dalle disposizioni comunali vigenti in materia;
- j. cedere gratuitamente al Comune, al termine della concessione, i beni assegnati oggetto della concessione e il manufatto realizzato in buono stato di conservazione generale, il quale entrerà nella piena e libera disponibilità del Comune, compresa ogni eventuale incorporazione o miglioria. Nessun indennizzo, rimborso e/o compenso a qualsiasi titolo potrà essere vantato dal concessionario;
- k. al termine del contratto di concessione (per naturale scadenza o per risoluzione-anticipata), il concessionario dovrà lasciare le strutture ottenute dal Comune di San Pietro in Lama libere da persone e cose e nelle condizioni esistenti indicate nel verbale di regolare esecuzione rilasciato alla fine dei lavori di adeguamento ed ampliamento oggetto di concessione, salvo il normale deterioramento dovuto ad un uso diligente; in particolare, non potrà asportare dalle strutture tutti gli accessori o allestimenti aggiunti dallo stesso concessionario e da ritenere incorporati e che non possono essere separati senza danneggiare, ad esempio: rivestimenti delle pareti, pavimenti eventualmente messi in opera, impianti idrici, elettrici etc.;
- l. non avere alcun tipo di pendenza, anche di natura economica, fiscale e tributaria, con l'Amministrazione Comunale;
- m. curare lo sfalcio del verde nelle aree oggetto di concessione.

Art. 9 – Divieto di cessione e sub-concessione

E' fatto divieto al concessionario di cedere o sub concedere, in tutto o in parte, la gestione del chiosco-bar così come non potrà adibire i locali a lui concessi ad uso diverso da quello indicato nel presente capitolato. L'accertata violazione della presente disposizione comporterà l'immediato recesso dal rapporto contrattuale, senza alcuna formalità da parte dell'Amministrazione Comunale, che provvederà ad incamerare la cauzione, riservandosi di avviare azioni di risarcimento nonché ulteriori azioni per la tutela dell'interesse pubblico.

Art. 10 – Responsabilità

L'Ente é esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni od altro che dovessero accadere, per qualsiasi causa, al gestore ed al personale dipendente, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto della convenzione, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere é già compensato e compreso nei corrispettivi del contratto.

Il gestore risponde pienamente dei danni alle persone e alle cose per fatto suo o dei suoi dipendenti nell'espletamento del servizio, tenendo perciò sollevato ed indenne il Comune da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo gli venisse mossa, sollevando in tal senso l'Amministrazione Comunale ed i tecnici preposti da ogni responsabilità civile e/o penale.

A tale scopo, il gestore deve provvedere all'accensione di una polizza assicurativa per la copertura dei rischi di R.C. della Ditta derivanti all'attività svolta dal concessionario e/o dai suoi operatori, per un massimale non inferiore a Euro 500.000,00 (cinquecentomila) per sinistro. La polizza dovrà contenere espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice ad ogni rivalsa nei confronti del Comune per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività di gestione.

Copia delle polizze richiamate all'art. 4 ed al presente articolo dovranno essere consegnate all'Amministrazione Comunale prima della stipula del contratto. La mancata sottoscrizione delle polizze avrà quale conseguenza la revoca dell'aggiudicazione.

Il gestore infine è responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e delle passività in cui l'Ente dovesse incorrere per l'inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale dipendente. Il concessionario è responsabile del rispetto delle normative in materia igienico-sanitaria e fiscale. Il personale utilizzato dal Gestore per l'esecuzione del servizio dovrà essere in regola con le norme relative all'igiene e alla prevenzione degli infortuni. Il Gestore si obbliga, inoltre, ad applicare integralmente tutte le norme in vigore contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro per i propri dipendenti e negli accordi locali integrativi degli stessi.

Art. 11 - Risoluzione del contratto - clausola risolutiva espressa – esecuzione d'ufficio in danno del concessionario inadempiente.

Il Comune vigilerà sull'andamento della gestione del chiosco con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione del chiosco potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

Il Comune potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse, senza che il Concessionario possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni:

- a. Ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze igienico/manutentive contestate per iscritto al gestore almeno due volte e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale dell'Amministrazione;
- b. Arbitrario abbandono, da parte del gestore, del servizio oggetto del contratto;
- c. Fallimento del gestore;
- d. Cessione degli obblighi relativi al contratto;
- e. Ripetute violazioni alla normativa vigente nell'esercizio dell'attività di somministrazione degli alimenti e bevande accertate dagli Enti preposti;
- f. Gravi violazioni delle norme previdenziali e assicurative dell'eventuale personale dipendente;
- g. Inadempimenti che hanno comportato l'applicazione da parte dell'amministrazione di almeno n. 2 penali
- h. mancato pagamento di una rata alla scadenza prevista non regolarizzata a seguito di diffida da parte dell'Amministrazione.

Costituiscono motivo per il recesso dell'Amministrazione dal contratto, a norma dell'art. 1373 del C.C.

- a) l'apertura di una procedura concorsuale fallimentare a carico del concessionario;
- b) la messa in liquidazione o in altri casi di cessione dell'attività del concessionario;
- c) inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente e mancata applicazione dei contratti collettivi.

La risoluzione in tali casi opera di diritto, qualora il Comune comunichi per iscritto con pec al concessionario, di volersi avvalere della clausola risolutiva ex art 1456 c.c.; Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

L'Amministrazione procederà alla contestazione scritta, tramite P.E.C. (posta elettronica certificata) o tramite raccomandata A/R, degli addebiti.

In tutti i casi di risoluzione, l'Amministrazione tratterrà, a titolo di penale, la cauzione definitiva, sempre fatto salvo la richiesta del maggior danno.

La risoluzione del contratto è dichiarata con semplice preavviso di giorni 20 (venti), da trasmettere con lettera raccomandata A/R o P.E.C.

Nei casi previsti dal presente articolo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di affidare la gestione dei beni al Soggetto immediatamente successivo nella graduatoria approvata con determinazione di aggiudicazione definitiva, oppure di ripetere la procedura di selezione. Naturalmente il Gestore sollevato dall'incarico non potrà richiedere alcunché a titolo di risarcimento.

In caso di mancata stipula del contratto o di mancato versamento delle spese contrattuali l'Amministrazione procederà tempestivamente alla revoca dell'aggiudicazione riservandosi di chiedere il risarcimento dei danni subiti.

La concessione, inoltre, potrà essere revocata o per motivi di interesse pubblico o necessità, a giudizio insindacabile del Comune, senza che, per questo, l'interessato possa chiedere indennizzi o rimborsi di sorta a nessun titolo.

Il concessionario ha la possibilità di risolvere il contratto, unilateralmente ed a suo insindacabile giudizio, in ogni momento salvo un preavviso di almeno sei mesi.

Nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di avviamento commerciale né al termine del periodo contrattuale, né in caso di risoluzione anticipata su iniziativa del Comune.

Art. 12 - Penalità

In caso di inadempienza o di solo ritardo agli obblighi della concessione, il concessionario, oltre ad ovviare alla infrazione contestatagli nel termine stabilito, sarà passibile di pene pecuniarie da un minimo di 200,00 Euro ad un massimo di 600,00 Euro da applicarsi con provvedimento del Responsabile del Settore Economico Finanziario.

L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza. Il concessionario, nei cinque giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'inadempienza, potrà presentare le proprie giustificazioni sulle quali deciderà a proprio insindacabile giudizio il Responsabile del Settore Economico Finanziario. L'ammontare della penale entro i limiti minimi e massimi sopra stabiliti verrà determinato in correlazione alla gravità del comportamento del gestore tenuto conto anche di eventuali recidive, e con l'entità del danno subito dall'amministrazione.

Il pagamento della penale lascia impregiudicato il diritto dell'amministrazione comunale al risarcimento del maggior danno subito a causa dell'inadempimento o del ritardo, subordinatamente alla prova che il danno è superiore all'importo della penale applicata.

L'irrogazione della penalità darà luogo alla facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esecuzione di ufficio, utilizzando la cauzione depositata dalla Ditta.

In tal caso il Gestore è tenuto a ricostituire e/o integrare la cauzione, per riportarla al suo originario importo entro 10 giorni.

Qualora il gestore receda dal contratto prima della scadenza del termine gli verrà addebitata, a titolo di risarcimento danni, la maggior spesa derivante dall'assegnazione dei servizi ad altra ditta concorrente, fatto salvo ogni altro diritto per danni eventuali.

Art. 13 - Controversie

In caso di controversie le parti eleggono quale foro esclusivamente competente quello di Lecce.

È espressamente esclusa la competenza arbitrale.